

## Ársreikningur Regins hf. 2017

- Rekstrartekjur námu 7.124 m.kr.
- Vöxtur leigutekna frá fyrra ári var 8%.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 4.531 m.kr. og jókst um 4% frá fyrra ári.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 3.789 m.kr. sem er 11% lægri en í fyrra.
- Bókfært virði fjárfestingareigna í lok árs var 97.255 m.kr. samanborið við 83.027 m.kr. í árslok 2016. Matsbreyting á árinu var 2.928 m.kr.
- Handbært fé frá rekstri nam 2.234 m.kr. á árinu 2017.
- Vaxtaberandi skuldir voru 57.515 m.kr. í lok árs 2017 samanborið við 49.499 m.kr. í árslok 2016.
- Eiginfjárlutfall var í lok árs 35%.
- Hagnaður á hlut á árinu 2017 var 2,41 samanborið við 2,78 árið áður.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands hf. (NASDAQ OMX Iceland), fjöldi hluthafa í árslok 2017 voru 650 samanborið við 760 í árslok 2016.

### Rekstur og afkoma

Afkoma Regins á árinu 2017 var góð og í samræmi við væntingar. Rekstrartekjur námu 7.124 m.kr. og þar af námu leigutekjur 6.607 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 8% samanborið við árið 2016. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 4.531 m.kr. sem samsvarar 4% hækkun samanborið við árið 2016.

Eins og áætlanir gerðu ráð fyrir hafa yfirstandandi umbreytingar í Smáralind á árinu 2017 áhrif á tekjur og afkomu. Áhrifin felast í tímabundið lægri tekjum og hærri rekstrarkostnaði, þessar umbreytingar eru að mestu yfirstaðnar.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verður greiddur arður á árinu 2018. Aðalfundur félagsins verður haldinn 14. mars nk.

### Eignasafn og efnahagur

Eignasafn Regins samanstendur af fullgerðu atvinnuhúsnæði með háu útleiguhlutfalli og traustu og stöðugu tekjustreymi. Í lok árs 2017 átti Reginn 122 fasteignir. Heildarfermetrafjöldi fasteignasafnsins var yfir 329 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall fasteignasafnsins er 95% miðað við tekjur.

Fasteignasafn Regins er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS). Safnið er metið í lok hvers árs í tengslum við gerð ársreiknings og við matið er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Matsbreyting á árinu 2017 var 2.928 m.kr.

## Umsvif

Síðastliðið ár hefur verið viðburðaríkt hjá félaginu með miklum fjárfestingum í tengslum við ný verkefni og breytingum vegna nýrra leigusamninga. Umsvif á árinu hafa verið hvað mest í Smáralind en stjórnendur álíta að það verkefni hafi verið mjög farsælt fyrir félagið og Smáralind. Þegar hafa um 60% leiguryma verið endurbætt í kjölfar umbreytinga á verslanamiðstöðinni og alþjóðleg vörumerki, eins og H&M og Zara, hafa opnað nýjar eða endurbættar verslanir. Viðtökurnar hafa farið langt fram úr vonum stjórnenda og hafa þessi tvö flaggskip haft góð áhrif á húsið í heild auk þess að umbylta samkeppnisstöðu Smáralindar til nánustu framtíðar.

Reginn skrifaði í lok árs undir kaupsamning við félagið Austurhöfn ehf. um kaup félagsins á eignum á reit 5b á lóðinni Austurbakki 2 í miðborg Reykjavíkur. Um er að ræða 2.700 m<sup>2</sup> af verslunar- og veitingarými sem er einstaklega vel staðsett á horni Geirsgötu og Austurhafnar. Tilgangur viðskiptanna er ætlað að styrkja viðskiptahugmynd Regins á svæðinu til að tryggja m.a. rétta samsetningu og gæði í þessum verslunar- og þjónustukjarna. Fyrir á Reginn 9.200 m<sup>2</sup> á svæðinu en áætlað er að sá hluti verði tilbúinn haustið 2018.

Félagið hefur áður kynnt kaup félagsins á 55% hlutfjár í FM-húsum ehf. Framhald þeirra viðskipta hafa verið frekari fjárfestingar í fasteignum og fasteignafélagi á Akureyri. Félagið keypti fasteignina Njarðarnes 3-7 og Reyki fasteignafélag ehf. sem á eignir að Glerárgötu 26, 30 og 32 og eru allar þessar eignir á Akureyri. Áætlað er að á árinu muni FM-hús renna að fullu inn í samstæðu Regins og greitt verði fyrir félagið með reiðufé eða nýjum hlutum í Reginn.

Í lok ársins kynnti félagið undirritun samning um einkaviðræður um kaup á öllu hlutfélagi FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. Unnið hefur verið að þessum viðskiptum á undanförunum vikum. Stærstu eignir félaganna eru Katrínartún 2 (turninn Höfðatorgi) og Borgartún 8-16. Aðrar eignir eru Skúlagata 21, Vegmúli 3 og Skútuvogur 1. Verði af kaupunum verður eignasafn Regins hf. 373 þúsund fermetrar og falla fyrirhuguð kaup vel að fjárfestingastefnu félagsins sem felur m.a í sér að auka hlut félagsins í hágæða atvinnuhúsnæði á sterkum markaðssvæðum.

Í lok júní gerði Reginn samkomulag við GAMMA um sölu á hlut þess (50%) í félaginu 201 Miðbær ehf. sem er eigandi byggingarréttar á lóðum 03 og 04 sunnan Smáralindar.

Félagið seldi 17 fasteignir á árinu og var söluverð 973 m.kr. Þau viðskipti eru hluti af stefnu félagsins að selja minni og óhagstæðari eignir.

Á árinu var unnið að endurfjármögnun félagsins með útgáfu skuldabréfa undir nýjum 70 ma. kr. útgáfuramma sem kynntur var í maí sl. Heildarstærð nýja skuldabréfaflokksins REGINN290547 er nú 7.940 m.kr. að nafnverði. Félagið mun halda áfram þeirri vegferð að endurfjármagna lán félagsins á næstu misserum séu markaðsaðstæður þannig að hagstæðari kjör bjóðist.

Nú í febrúar gaf Reitun í fyrsta skipti út lánshæfismat á Reginn hf. Niðurstaða þess mats var að Reginn hlaut einkunnina i.AA2 með stöðugum horfum. Í niðurstöðum matsskýrslunnar segir að Reginn hafi vaxið mikið undanfarin ár og aukið umsvif sín til muna. Rekstur félagsins sé sterkur, eignasafnið dreift, leigutakar fjölbreyttir og

veðsetning ekki fullnýtt. Lausafjárstaða félagsins hefur styrkst að undanfögnu og sjóðstreymi er sterkt.

## **Horfur**

Samhliða uppgjöri þá kynnir félagið rekstrarspá fyrir árin 2018 – 2020. Áætlað er að leigutekjur félagsins á árinu 2018 verði 7.550 (+/- 50 m.kr.). Rekstraráætlun tekur til núverandi eignasafns að viðbættum eignunum: Alhliða íþróttahús frá miðju ári 2018, Hafnartorgi frá 2018 og Austurhöfn frá 2019. Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri félagsins séu góðar. Spennandi tímar eru framundan í verslun og þjónustu á Íslandi með nýjum og breyttum áherslum hvað varðar samsetningu verslunar, þjónustu og byggðar.

## **Kynning á félaginu**

Samhliða birtingu á uppgjöri boðar Reginn til opins kynningarfundar miðvikudaginn 14. febrúar nk. kl. 8:30 í nýbyggingu félagsins við Hafnartorg í miðbæ Reykjavíkur. Gengið er inn frá Pósthússtræti gegnt inngangi að Kolaporti. Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins mun kynna afkomu ársins 2017 og svara spurningum að lokinni kynningu. Einnig verður farið yfir ársskýrslu félagsins, áherslur í rekstri og rekstrarspá fyrir 2018. Skráning á kynningarfundinn fer fram í gegnum netfangið [fjarfestatengsl@reginn.is](mailto:fjarfestatengsl@reginn.is)

Fundinum verður einnig varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

<https://livestream.com/accounts/11153656/events/8046107/player>

Hægt er að nálgast ársreikning og nýútgefna ársskýrslu félagsins á [www.reginn.is/fjarfestavefur/](http://www.reginn.is/fjarfestavefur/)

### ***Nánari upplýsingar veitir:***

Helgi S. Gunnarsson  
Forstjóri Regins hf.  
Sími: 512 8900 / 899 6262